

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Perancangan

Dengan perkembangan zaman yang semakin maju, inti pusat kota mengalami penambahan fungsi yang di akibatkan semakin bertambahnya penduduk, dan kebutuhan manusia modern. Dilihat dari fungsi inti kota yang merupakan tempat bertemunya semua kalangan masyarakat, memicu pergerakan fungsi lain dari inti kota yaitu fungsi bisnis dan komersial karena peluang mendapatkan keuntungan akan lebih banyak. Dengan adanya aktivitas komersial, titik ini seolah-olah memiliki daya tarik “magnet” yang akan lebih menarik pergerakan masyarakat kota. Hunian masyarakat yang berada di sekitar inti kota akan berubah fungsi menjadi bangunan komersial. Mereka akan membuat investasi di pusat kota dan pindah tempat hunian ke pinggiran kota. Begitu pun seterusnya hingga kawasan inti kota akan didominasi oleh fungsi komersial dan kawasan pinggiran inti kota akan terfokus pada fungsi hunian dan fungsi penunjangnya.

Setelah titik inti kota didominasi oleh fungsi komersial, kawasan tersebut akan menjadi kawasan pusat bisnis, atau dikenal *Central Bussines District* (CBD). Begitu pula di Kota Bandung yang kini inti pusat kota menjadi kawasan CBD, seperti kawasan Braga, Alun-alun (Pusat Pemerintahan Kota Bandung), dan koridor Asia-Afrika, Jendral Sudirman. Dikawasan tersebut pergerakan aktivitas cukup tinggi yang pada waktu jam tertentu akan membuat potensi munculnya kemacetan pada titik-titik tertentu pada kawasan tersebut.

Salah satu fungsi komersial yang ada pada kawasan CBD di Kota Bandung adalah fungsi perkantoran. Sedangkan pusat perkantoran terletak pada kawasan Asia-Afrika dan Jendral Sudirman. Permasalahan perkantoran yang terletak di inti kota yaitu jarak akses menuju tempat kerja bagi golongan pekerja yang memiliki hunian di pinggiran kota, hal ini akan menambah sistem transportasi semakin rumit.

Wali Kota Bandung, Ridwan Kamil, telah memiliki rencana untuk membangun salah satu sistem transportasi publik di Kota Bandung yaitu

transportasi kereta monorail. Pada rencana pembangunan monorail, jalur yang di capai monorail di Kota Bandung melintasi utara-selatan dan timur-barat kota Bandung. Jika diterapkan pada kawasan Asia-Afrika dan Jendral Sudirman yang merupakan pusat perkantoran di Kota Bandung, maka akan ada beberapa bangunan stasiun yang menjadi titik transit

Kota Bandung merupakan kota yang memiliki laju pertumbuhan ekonomi yang tergolong tinggi. Hal ini dibuktikan dari bps kota Bandung, PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kota Bandung naik sekitar 16% per tahunnya. Sedangkan PDRB khusus dibidang keuangan, usaha persewaan, dan jasa perusahaan naik 20%. PDRB merupakan data statistik yang mewakili perolehan nilai tambah dari keseluruhan kegiatan ekonomi di suatu wilayah. Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) Kota Bandung pada tahun 2012 yaitu 9% dan terus mengalami kenaikan pertumbuhan 0.5% setiap tahunnya. Sedangkan LPE khusus dibidang Keuangan, Usaha Persewaan, dan Jasa Perusahaan pada tahun 2012 yaitu 9.5% dan terus mengalami kenaikan pertumbuhan sebesar 1% per tahunnya. Berdasarkan data-data diatas dapat disimpulkan bahwa Kota Bandung memiliki potensi yang besar bagi para pelaku bisnis untuk menanamkan investasinya khususnya di bidang Keuangan, Usaha Persewaan, dan Jasa perusahaan.

Harga tanah di Bandung terus mengalami kenaikan. Hal ini akan berdampak bagi para pelaku bisnis dalam hal membangun tempat kerjanya (kantor). Dengan didukung oleh naiknya harga bahan baku material dan lamanya proses membangun tempat kerjanya tersebut, para pelaku bisnis di Bandung cenderung memilih menyewa sebuah tempat untuk dijadikan tempat kerjanya dibanding membuat bangunan secara khusus. Hal ini lah yang menjadi salah satu alasan mengapa munculnya trend penyewaan kantor di Kota Bandung.

Dengan adanya kantor sewa di Bandung, mampu menambah tempat bagi para perusahaan yang membutuhkan lokasi bekerja yang strategis dan memiliki daya tarik bagi calon penyewa. Maka dari itu, kantor sewa harus memiliki bentuk desain, dan fasilitas yang mencukupi kebutuhan bagi calon

penyewa didalamnya. Arsitektur *High-tech* mampu menyelaraskan kebutuhan bentuk desain yang menarik daya minat penyewa.

### 1.2. Maksud dan Tujuan Perancangan

Maksud dari perancangan bangunan kantor sewa ini adalah membuat sebuah tempat kerja (kantor) yang mampu diakses oleh para pekerjanya dengan nyaman, mudah dan cepat serta mampu menjawab permasalahan fenomena yang ada di Kota Bandung terkait dengan jauhnya jarak kantor dengan hunian dan kemacetan yang terjadi secara rutin. Tujuan dari perencanaan dan perancangan kantor sewa adalah sebagai berikut.

1. Menciptakan bangunan kantor sewa yang mampu terintegrasi dengan sistem TOD (*Transit Oriented Development*) kawasan CBD (*Central Bussiness District*) disekitarnya.
2. Menciptakan desain kantor sewa dengan pendekatan performa.
3. Menerapkan kriteria bangunan *High-tech* ke dalam sistem bangunan kantor sewa
4. Memenuhi kebutuhan tempat bagi perusahaan-perusahaan baru.

### 1.3. Identifikasi Masalah Perancangan

1. Perencanaan dan perancangan kantor yang terletak di pusat kota sekaligus terletak di kawasan konservasi.
2. Banyaknya jenis perusahaan yang mampu ditampung dalam satu bangunan (kantor).
3. Kurang memaksimalkan luas lantai yang akan disewa.
4. Kenyamanan dan keamanan dalam bangunan kantor sewa.

### 1.4. Batasan dan Masalah Perancangan

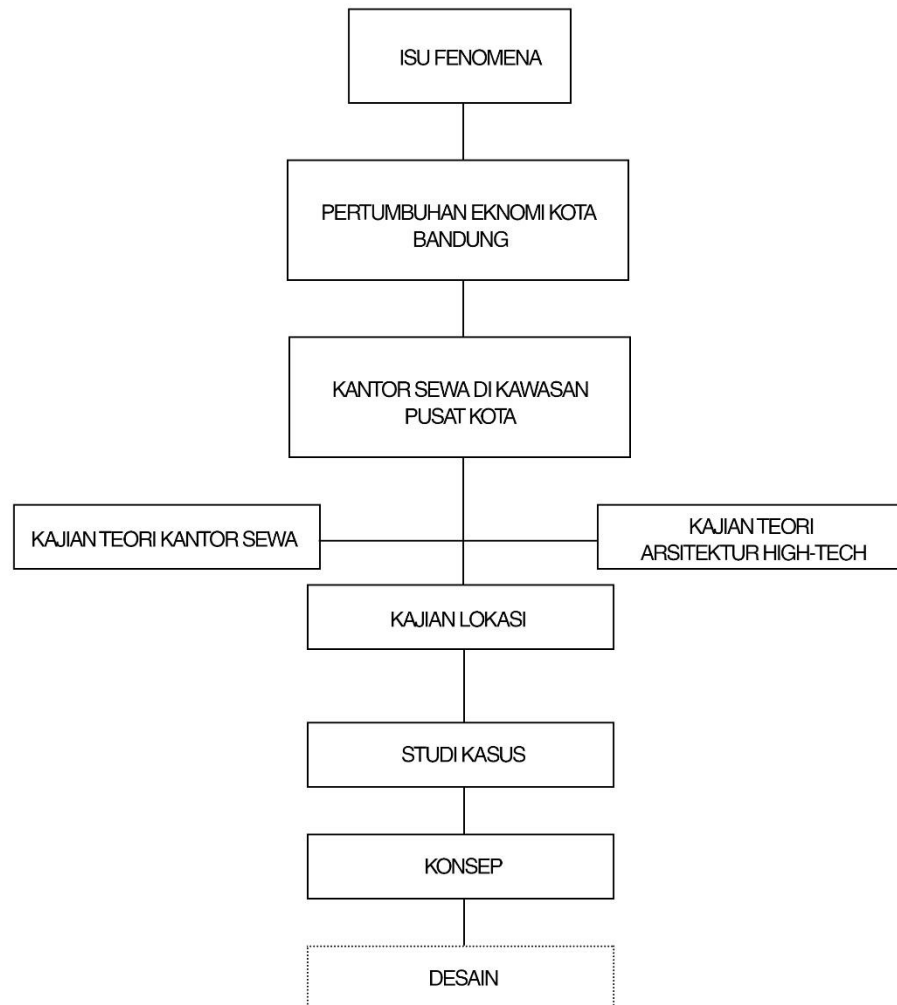
Berdasarkan latar belakang diatas, lingkup pembahasan diarahkan pada pemecahan masalah secara arsitektural untuk menciptakan kantor sewa yang nyaman dengan memenuhi kebutuhan sesuai standar yang ditetapkan. Dan menerapkan prinsip arsitektur *High-tech* pada sistem bangunan kantor sewa, berupa sistem struktur sebagai fasad bangunan.

### 1.5. Pendekatan dan gambaran capaian yang dituju

Pendekatan yang digunakan pada bangunan kantor sewa adalah sistem pendekatan performa, suatu fungsi bangunan tinggi yang modern dengan memperhatikan konteks lingkungan sekitar kawasan perkantoran, diharapkan dapat menunjang kegiatan aktivitas manusia di dalam bangunannya. Fungsi bangunan kantor juga harus memberikan kenyamanan bagi penghuninya yang utama dari segi sirkulasi, keamanan, teknologi yang modern pada bangunan. Suatu bangunan tinggi harus memperhatikan struktur yang kuat, aman terhadap kerusakan yang (kegagalan struktur), bahaya api, sambaran api, dan gaya lateral yang diakibatkan oleh alam (angin, gempa bumi), dan juga meminimalisir terhadap kerusakan lingkungan sekitar.

### 1.6. Kerangka berfikir

Kerangka berpikir dimulai berdasarkan isu-isu atau fenomena yang ada, dan hasil akhirnya merupakan solusi desain yang mampu menjawab fenomena yang ada. Dilakukan analisis dan kajian teori terhadap permasalahan yang ada juga mengkombinasikan pada peraturan dan standar perancangan sehingga menghasilkan kriteria-kriteria perancangan. Hasil teori – teori yang didapat di elaborasi dengan konsep dan pendekatan. Dari tahap konsep dan teori sebagai dasar perancangan menghasilkan desain yang dituju.



*Gambar 1.1 Skema Kerangka Berfikir*  
Sumber: Dokumentasi Pribadi 2017

## 1.7 Sistematika pelaporan

### BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, maksud dan tujuan, identifikasi dan batasan masalah, dan pendekatan.

### BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING

Menguraikan tentang pengertian dan tipologi kantor sewa serta membahas mengenai tema yang dipilih dalam perancangan kantor sewa tersebut. Studi banding proyek sejenis.

### BAB III KAJIAN UMUM WILAYAH DAN KHUSUS PROYEK

Menguraikan tentang kajian umum wilayah dan kajian khusus proyek.

### BAB IV ANALISIS PENDEKATAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan tentang analisis pendekatan perencanaan yang berisi tata guna lahan dan pencapaian aksesibilitas serta analisis pendekatan perancangan yang berisi analisis fungsi dan kegiatan serta pelaku kegiatan.

### BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Menguraikan tentang konsep dasar dan *programming*.